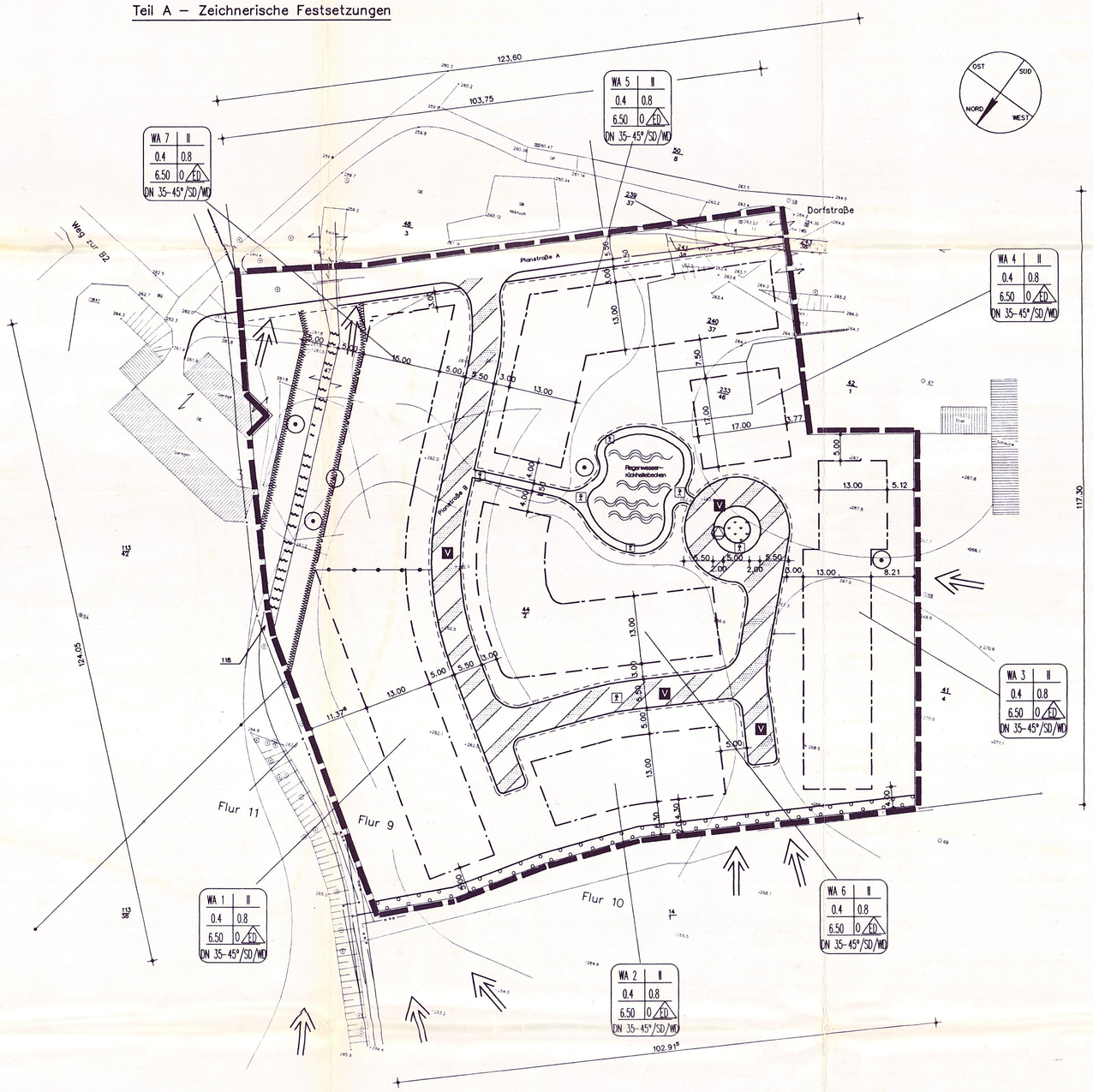
Bebauungsplan Nr.3 "Heiners Garten"

der Gemeinde Droßdorf M 1:500

mit baugestalterischen Festsetzungen

Teil A – Zeichnerische Festsetzungen



Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Allgemeine Festsetzungen

1. Die Satzung besteht aus dem zeichnerischem Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B.
2. Das Plangebiet wird begrenzt nordöstlich durch eine Wiese und einen Garagenkomplex. Südöstlich durch die Grundstücke der Familie Kretzschmar und Familie Patzelt sowie durch ein Teilstück des Dorfplatzes. Im Südwesten erfolgt die Abgrenzung durch das Grundstück der Familie Kuhnt und im Nordwesten durch ein Feld.
   Das Plangebiet liegt in der Flur 9 der Gemarkung Droßdorf und schließt die Flurstücke 44/2, 233/46, 241/38, 239/37 ein sowie teilweise die Flurstücke 47, 240/37 und 243/38.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Das im Geltungsbereich liegende Bauland wird als "Allgemeines Wohngebiet" eingestuft, gemäß § 1, Abs. 3 BauNVO.
Zulässig sind entsprechend § 4, Abs. 2 BauNVO die aufgeführten Gebäude, Dienstleistungen und Anlagen.
Die aufgeführten Ausnahmen im § 4, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach den §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:
1. Geschoßflächenzahl 0.8
2. Grundflächenzahl 0.4
3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse II

Gemäß § 18 BauNVO wird festgesetzt:
Die Traufhöhe darf nicht höher als 6.50 m über Gelände (Bezugspunkt Oberkante Straße) liegen, wobei sich der Bezugspunkt bei fallenden o. steigenden Gelände auf die Wandmitte der zur Straße ausgerichteten Hauswand des Hauptgebäudes bezieht. Als Traufe wird der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.

2. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, die nur Einzel- und Doppelhäuser zuläßt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt und im Plan zeichnerisch dargestellt.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen nur eingeschossige Nebengelasse gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carporte und Garagen errichtet werden.

Balkone, Terrassen, Treppenhausvorbauten, Hauszugangsdächer und Kelleraußentreppen können bis zu einer Tiefe von 1.50 m ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn diese nicht länger sind als 1/3 der zugeordneten Hauswand.

3. Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. dem Baugebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO.

4. Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird durch die zeichnerisch festgesetzten, dem öffentl. Verkehr gewidmeten Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Breite der Verkehrsanlagen ist im Plan gekennzeichnet. Die Straßen des Wohngebietes müssen gleichberechtigt von allen Verkehrsteilnehmern (Kfz, Radfahrer, Fußgänger) genutzt werden können. Die Höchstgeschwindigkeit ist auf max. 30 km/h festgesetzt.

Jeder Eigentümer hat auf seinem Grundstück mindestens ein Stellplatz pro Wohnung zu errichten sowie ein Besucherstellplatz. (Garagenzufahrt) zur Verfügung zu stellen. Für jedes Grundstück ist nur eine Einfahrt mit einer max. Breite von 4.50 m zulässig. Als Besucherstellplätze können Garagen- bzw. Carportzufahrten ausgewiesen werden, wenn diese eine Mindestlänge von 5.00 m haben.

5. Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 12 und 14 BauGB)

Notwendige Nebenanlagen dieser Einrichtungen sind allerdings ausnahmsweise zulässig, ohne das entsprechende Festsetzungen getroffen werden.
Generell sind die Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Hauptleitungen sind im Verkehrsraum zu verlegen.
Der Überlauf des Regenwasserrückhaltebecken wird zum Graben geführt.
Die Abwasserbeseitigung für die einzelnen Privatgrundstücke erfolgt über eine Schmutzwassersammelleitung die zu einer zentralen vollbiologischen Kompaktkläranlage geführt wird. Der Überlauf der Kompaktkläranlage wird in den Graben geführt.
Es wird eine zentrale Abfallsammelstelle (Recyclingcontainer) in der Mitte des Wendehammers eingerichtet.
Das Oberflächenwasser aus den öffentl. Straßen im Plangebiet verdunstet bzw. versickert oder wird in offenen Rinnen zum Regenwasserrückhaltebecken geführt.

6. Wasserflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

Die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens ist in der Mitte des Plangebietes ausgewiesen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Erdbecken naturnah und mit einem Dauerstauanteil zu gestalten. Das Abdichten des Beckens mit Beton ist unzulässig. Der Teil des Grabens, der durch das Plangebiet läuft, ist in seinem jetzigen Zustand zu erhalten und darf nicht verändert werden. An den Rändern des Grabens ist ein Freihalteraum von 5 m einzuhalten, der nicht bebaut u. bepflanzt werden darf.

7. Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Es ist eine Grünanlagen im Innenkreis des Wendehammers anzulegen (öffentliche Grünfläche).
Die Grundstückszufahrten auf den privaten Grundstücken dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Die Stellplätze, Zufahrten und Fußwege im Bereich der Baugrundstücke sind als teilversiegelte Flächen (Ökopflaster, Rasengittersteine, Kies o.g.) auszubilden.

8. Immissionsschutz (§ 9, Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

In allen Wohngebäuden sind Schallschutzfenster der Klasse 2 (resultierendes Schalldämm-Maß von 32 dB (A)) einzubauen. In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005/T1 für das allgemeine Wohngebiet überschritten. Es werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt:
Diese Festlegungen gelten für die Errichtung der Gebäude im Baufeld WA 7 und WA 5 für die Außenwände die zur zur Bundesstraße B2 und zur Planstraße A ausgerichtet sind.
1. Für die Außenbauteile ist ein resultierendes Schalldämmaß von erf. R'w=30 dB(A) einzuhalten.
2. Schlafräume müssen auf der Bundesstraße abgewandten Seite liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn in diesen Räumen eine fensterunabhängige Lüftung vorgesehen wird. * sowie Wohnräume o. Terrasse

9. Grünordnerische Festsetzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB) ergänzt am 6.4.98

9.1 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Für die zeichnerisch dargestellten Flächen, ist gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25b ein dauerhafter Bestandsschutz der vorhandenen Bäume zusichern.
Zur Sicherung des Baumbestandes, sind während der Bauphasen folgende Schutzmaßnahmen einzuhalten:
1. Anbringung von Schutzzäunen,
2. Vermeidung von Abgrabungen im Wurzelbereich und
3. Schutz der oberirdischen Teile des Baumbestandes vor mechanischen Schäden.

Nach den Baumaßnahmen sind die vorhandenen Baumbestände weiterhin zu erhalten und zu pflegen und wenn nötig zu ergänzen.

9.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für alle Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der Pflanzliste genannten Baum- und Strauchearten zu verwenden, sofern im weiteren keine anderen textlichen Festsetzungen getroffen werden oder die zu pflanzenden Arten nicht durch Planzeichen festgesetzt sind. Pflanzliste siehe Anhang bzw. Grünordnungsplan.

Die nicht überbauten Flächen der Privatgrundstücke sind als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu erhalten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist auf jedem Privatgrundstück 1 Laubbaum mit einem mind. Stammumfang v. 10 cm zu pflanzen.
Im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens ist auf den privaten Grundstücken ebenfalls ein Laubbaum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen.
Am Nordwestrand des Plangebietes sind die Grundstücksgrenzen als freiwachsende Hecke und Gehölzgruppe auszubilden. Die Artenzusammensetzung sollte aus mindestens 5 Baum- und 8 Strauchearten aus der Pflanzliste bestehen. Die Pflanzdicht beträgt je Pflanze 2,00 cm und ist zweireihig auszuführen. Das Verhältnis Baum : Strauch sollte 1 : 10 sein.
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
80% der Neupflanzungen müssen einheimische Pflanzen sein, der max. Anteil an Nadelhölzern wird auf 10% festgesetzt.

Auf der öffentlichen Grünfläche (im Bereich des Wendehammers) ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Baumart wird mit einer Stieleiche festgelegt.
Die verbleibende Grünfläche in diesem Bereich wird mit einem Rasen ausgebildet.

9.3 Regenwasser

Das Oberflächenwasser der Dachflächen der einzelnen Privatgrundstücke soll in Zisternen mit ca. 1.00 m³ Fassungsvermögen gesammelt werden und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung Wiederverwendung finden. Der Überlauf der Zisterne wird auf dem Grundstück verrieselt bzw. zum Regenwasserrückhaltebecken geleitet.
Das anfallende Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist vor Ort zu versickern, zu verdunsten bzw. über Rinnen und Mulden in den Verkehrsflächen dem Regenwasserrückhaltebecken zu zuführen. Der Überlauf des Regenwasserrückhalte-beckens wird den Graben zugeleitet.

9.4 Pflanzliste

Baumarten

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Jugians regia
Kastanie	Aesculus spec.
Edel-Kastanie	Castanea sativa
Trauerweide	Salix "Tristis"
Silberweide	Salix alba
Sand- u. Hängebirke	Betula pendula
Hain- u. Weißbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Zitterpappel	Populus tremula

Hochstämmige Obstbäume

Gartenapfel	Malus domestica
Gartenbirne	Pyrus communis
Süßkirsche	Zuchtformen von Prunus avium
Mirabelle	prunus domestica x carasifera
Zwetschge	Prunus domestica
Sauerkirsche	Prunus carasus

Hinweis: Bei stark wachsenden Bäumen ist der Abstand von mind. 2,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten.

Strauchearten

Pfaffenhütchen	Euonymus euopaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Weißdorn	Crataegus spec.
Rotdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Rainweide	Ligustrum vulgare
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Buchsbaum	Buxus sampervirens
Stechpalme	Ilex aquifilium

Hinweis: Bei stark wachsenden Sträuchern ist der Abstand von mind. 2,00 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten, außer bei Heckenausbildung.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9, Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum notwendige Stützbauwerke und Straßenbeleuchtungskörper bis zu einer Breite von 0.50 m zu dulden.
Dieser Freihalteraum darf durch Einfriedungen nicht verkleinert werden.

11. Abbruch (§ 179, Abs. 1 BauGB)

Die im Geltungsbereich befindlichen Gebäude sind vollständig abzubrechen.

III. Bauordnungsrechtliche- und gestalterische Festsetzungen § 87 BauO LSA

1. Firstrichtung, Anbauten

Eine Hauptfirstrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.
Anbauten, bei denen die Firstrichtung winklig zur Hauptfirstrichtung verläuft, müssen mit ihrer traufseitigen Außenwand gegenüber der giebelseitigen Außenwand des Bauhauptkörpers um mind. 25 cm zurückgesetzt werden.

2. Dachformen, Dacheindeckung, Dachneigung

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und einer Hartdacheindeckung.
Bei aneinandergebauten Gebäuden ist die Dachneigung und Dacheindeckung in Material und Farbe einheitlich vorzunehmen.
Nebengelasse und Garagen, Carports können als Flach- und Satteldächer ausgeführt werden. Die max. Dachneigung beträgt 45°.

3. Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten darf in ihrer Breite 5/10 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung von mehr als 30° muß der höchste Punkt des Dachaufbaues mind. 1.00 m unter Oberkante des Hauptfirstes verlaufen.

4. Drempel

Zulässig sind Drempel (Kniestock) von max. 1.50 m Höhe, gemessen wird von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Gebäudeaußenwand mit Unterkante Sparren.

5. Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen, großflächige unstrukturierte Betonflächen, Trapezblechflächen, grell leuchtende, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.
Der Außenputz ist als Glatt-, Spritz- oder Strukturreibeputz auszuführen. Für die Anstriche der Oberflächen ist ein matter Farbton zu wählen.
Der Sockelbereich kann als Verklinkerung (Riemchen oder Vollstein) ausgeführt werden.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Garagen, Carporte

Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen und Carporte, sind in Dachform und der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

8. Nebenanlagen

Genehmigungspflichtige Nebengebäude sind den Wohngebäuden oder Garagen hinsichtlich der Dachform und Außengestaltung anzupassen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig in Form von
- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen,
- durchsichtigen max. 1.50 m hohen Zäunen,
- geschnittene Hecken, die ausschließlich aus Laubgehölzen sind.

Straßenseitig sind Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1.50 m, gemessen wird vom vorhandenen Gelände, zulässig.
Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1.50 m sowie Hecken und sonstige lebende Einfriedungen zulässig.
Einfriedungen jeglicher Art sind straßenseitig mindestens 50 cm von Vorderkante Straßenbord zurück zusetzen.

10. Sichtschutzwände

Bei aneinandergebauten Gebäuden können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder anderen Materialien des Gebäudes bis 2.00 m Höhe und 4.00 m Länge zugelassen werden.

11. Abfallbehälterplätze

Die Abfallbehälterplätze auf den öffentlichen Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen (Müllbehälterschränke) oder durch Hecken zu umpflanzen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Lagerung von Heizöl oder Flüssiggas hat innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch zu erfolgen.
Die Regenwasserzisternen sind ebenfalls unterirdisch einzubauen.

13. Kollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren ist nur zugelassen, wenn es sich um in der Dachfläche liegende Kollektoren handelt.

14. Erschließungsflächen

Für sämtliche Erschließungsflächen auf den privaten Grundstücken wie Fußwege, Stellplätze und Einfahrten sowie Feuerwehrbewegungsflächen, sind offenporige Materialien mit geringem Abrieb auf den Grundstücken zu verwenden.
Öffentliche Verkehrsflächen können mit einer bitumengebundenen Decke ausgeführt werden.

Hinweis

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist eine Pflanzung von Kulturobstbäumen entlang der Feldwege vorgesehen (Flur 7, Flurst. 98; Flur 9, Flurst. 7,44/6). Es sollen aller 6 – 10 m Bäume mit einem Mindeststammumfang von 8 – 10 cm gepflanzt werden, daß sind ca. 150 Stück. Die Arten der zu pflanzenden Kulturobstbäume sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. IS. 3486) sowie nach § 9 Absatz 4 BauGB in der Verbindung mit § 87 Absatz 1 u. 2 des Gesetzes der BauO LSA vom 23.06.1994 (GVBl. LSA S. 723) wird nach der Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 23.03.1995 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach § 87 Abs. 1 und 4 BauO LSA erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde vom 09.05.95 bis 09.06.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Absatz 3 BauZVO beteiligt worden.

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.05.95 durch Bekanntgabe i. d. Aufstellungsbeschluß durchgeführt worden.

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 11.03.97 u. 15.04.97 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 27.01.97 u. 15.04.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom ..... gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde am 21.04.97 ortsüblich bekannt gemacht. Dies ist am 11.04.97 in d. „Schnaudertalnachrichten" Ausgabe 01/97

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.97 bis zum 28.05.97 während folgender Zeiten Sprechzeiten Bauamt u. Gemeinde noch § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 15.04.97 bis 01.04.97 durch den Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Und in der „Schnaudertalnachrichten" Ausgabe 04/97 am 11.04.97 u. im Amtsblatt der VG Mittelsachsen Ausgabe 04/97

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

7. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte mit Stand vom: 04/98 Für die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung wird seitens des Katasteramtes keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen.
Für die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit sind örtliche Grenzfeststellungen erforderlich.

Zeitz, den 12. Mai 1998 Leiter des Katasteramtes

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.06.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 24.03.98 06.04.98

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat am 06.04.98 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.04.98 gebilligt.

Droßdorf, den 26.05.97 Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.98 AZ. 25-21402-3/0423 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Droßdorf, den 26.5.98 Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ.: ..... bestätigt.

Droßdorf, den Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Droßdorf, den 26.5.98 Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... (Zeitung o. amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) u. weiter auf Fälligkeiten u. Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ § 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Droßdorf, den Bürgermeister

Urschrift

Planzeichenerklärung

(n. Plan ZV und Bau NVO)

Art der baulichen Nutzung

WA – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0.8	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Bau NVO
z.B. 0.4	Grundflächenzahl gemäß § 19 Bau NVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse
z.B. TH 6.50 m	Traufhohe gerechnet von OK Fußweg bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand gemäß § 19 Bau NVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

O	offene Bauweise
	Baugrenze gemäß § 23 Bau NVO
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfläche

	Straßenverkehrsfläche u. Fußweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich 30km/h–Zone
FA	Fußgängerbereich

Grünfläche

	nicht überbaubare Fläche
	öffentliche Grünfläche
	Erhaltung von Bäumen

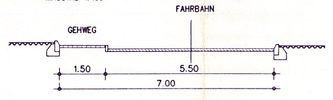
Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Freihalteraum 50 cm
	Wasserfläche
	von Bebauung freizuhalten
	Flurstücksgrenzen
SD / WD	Satteldach / Walmdach
	Abfall (Recycling)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (bezogen auf passive Schallschutzmaßnahmen)

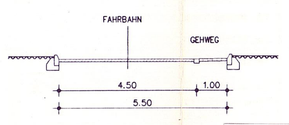
Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise
Dachneigung / Dachform	

QUERSCHNITT–Planstraße A
MASSTAB 1:100



QUERSCHNITT–Planstraße B
MASSTAB 1:100



Der Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 28.05.1998 Az.: 25-21402-3/0423 mit Auflagen/Maßgaben genehmigt.

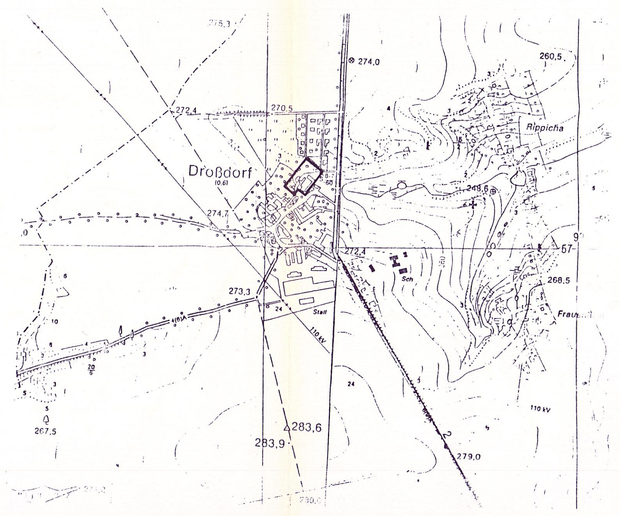
Halle, den 28.05.98

Regierungspräsidium Halle

Im Auftrage

Weber

Übersichtskarte M 1 : 10.000



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
BRAUN/SCHMIDT–KUNTER
Ropziger Straße 19 * 06110 Halle/S. * Tel: (03 45) 1 33 500 Fax: 1 33 50 13

Bauherr	Planbau GmbH			geprüft
Objekt	Bebauungsplan– Nr. 3 "Heiners Garten" der Gemeinde Droßdorf			Datum 06/97
Bauteil Plan	Bebauungsplan – Teil A und Teil B			Plan–Nr. 01
Vorlageberechtigter	Wiese Bearbeiter	Wiese Zeichner	1 : 500 Maßstab	